

INADEMPIMENTO DEL CONDUTTORE

SOMMARIO: a) *Autoriduzione del canone*; b) *Clausola di pagamento anticipato del canone*; c) *Clausola risolutiva espressa*; d) *Giudizio pendente*; e) *Gravità dell'inadempimento*; f) *Locazioni ad uso diverso dall'abitativo*; g) *Oneri accessori*; h) *Prolungamento del termine di tolleranza*; i) *Valutazione discrezionale del giudice*; j) *Simulazione della destinazione d'uso*.

a) Autoriduzione del canone

Anche all'esito dell'introduzione della nuova disciplina delle locazioni abitative ad opera della legge n. 431 del 1998, la disposizione contenuta nell'art. 5 della legge n. 392 del 1978, che ha predeterminato la gravità dell'inadempimento ai fini della risoluzione del contratto di locazione, trova applicazione esclusivamente per le locazioni ad uso di abitazione, e non è estensibile al tipo contrattuale della locazione per uso diverso dall'abitazione.

* *Cass. civ., sez. III, 10 giugno 2005, n. 12321, Cambi ed altro c. Marantoni, in Arch. loc. e cond. 2006, 154.*

In tema di contratto di locazione di immobili urbani, la cosiddetta autoriduzione del canone in relazione alla sua pretesa esorbitanza rispetto all'importo inderogabilmente fissato per legge costituisce fatto arbitrario che provoca il venir meno dell'equilibrio sinallagmatico convenzionale, restando nei poteri del giudice la valutazione dell'importanza dello squilibrio a fini risolutivi. Peraltro, il deposito dei canoni locativi su un libretto bancario o postale, non consegnato né messo a disposizione del locatore, non integra offerta non formale idonea ad escludere l'inadempimento del conduttore.

* *Cass. civ., sez. III, 3 dicembre 1998, n. 12253, Flaviano c. Accardo, in Arch. loc. e cond. 1999, 433.*

È illegittima l'autoriduzione del canone di locazione prima della instaurazione del giudizio per la sua determinazione, ferma la necessità di valutare con particolare riguardo all'interesse del locatore e riceverlo mensilmente, fino alla moratoria ex lege, nella misura pattuita la gravità di tale inadempimento, da parte del giudice del merito, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1455 c.c.

* *Cass. civ., sez. III, 3 marzo 1997, n. 1870, Busillo ed altri c. Iacenda.*

In tema di locazione di immobili urbani per uso diverso da quello abitativo, la cosiddetta autoriduzione del canone (e, cioè, il pagamento di questo in misura inferiore a quella convenzionalmente stabilita per effetto di una unilateralmente asserita esorbitanza di tale ultima misura rispetto all'importo inderogabilmente fissato per legge) costituisce fatto arbitrario ed illegittimo del conduttore che provoca il venir meno dell'equilibrio sinallagmatico del negozio, essendo, poi, devoluta ai poteri del giudice, ai fini dell'accertamento della gravità dell'inadempimento così realizzatosi, la valutazione dell'importanza dello squilibrio tra le prestazioni con riguardo all'interesse del locatore in relazione al suo diritto di ricevere il canone in misura legale.

* *Cass. civ., sez. III, 13 ottobre 1997, n. 9955, F.lli Graffione Soc. c. Panini.*

L'autoriduzione del canone di locazione costituisce una forma di autotutela riconosciuta al conduttore nell'ambito del giudizio di determinazione dell'equo canone, ma al di fuori di questo ambito concreta inadempimento che, in relazione alla sua qualificazione in termini d'importanza, è idoneo a produrre effetti risolutivi (il principio è stato affermato dalla suprema Corte con riferimento ad un contratto di locazione di locale commerciale).

* *Cass. civ., sez. III, 1 giugno 2000, n. 7269, S.I.D.A.R. Srl c. Iacp prov. Roma.*

b) Clausola di pagamento anticipato del canone

Sono valide le clausole di pagamento anticipato del canone annuo di locazione degli immobili urbani per uso non abitativo, soggetti al regime della legge sull'equo canone, non essendo applicabile il divieto dell'art. 11 di tale legge, che si riferisce esclusivamente al deposito cauzionale, né la disposizione dell'art. 2 ter, della L. 12 agosto 1974, n. 351 (che commina la nullità delle clausole di pagamento anticipato del canone per periodi superiori a tre mesi) che è stata implicitamente abrogata non essendo compatibile con la libertà di determinazione del canone locativo degli immobili per uso non abitativo consentita alle parti dalla legge sull'equo canone.

* *Cass. civ., sez. III, 25 maggio 1992, n. 6247, Carbone c. De Grecis Ville Arredamenti Srl.*

c) Clausola risolutiva espressa

La clausola risolutiva espressa per il caso di mancato pagamento del canone determina l'effetto risolutivo stabilito dall'art. 1456 c.c. indipendentemente dalla gravità dell'inadempimento, la quale dunque non deve essere accertata dal giudice.

** Corte App. Brescia, sez. II, 14 maggio 1983, n. 178, Frassi c. Soc. Assicurazioni Generali.*

d) Giudizio pendente

L'ultimo comma dell'art. 45 della L. 27 luglio 1978 n. 392, nel disporre che, ove penda giudizio sulla determinazione dell'«equo canone», il conduttore «è obbligato a corrispondere, salvo conguaglio, l'importo non contestato», gli attribuisce espressamente la facoltà di limitare il versamento del corrispettivo, per tutta la durata del giudizio stesso, alla misura che reputa dovuta, anche se - al fine di evitare la sanzione risolutiva per inadempimento da morosità - ragionevole, non temeraria e, comunque, congrua.

** Cass. civ., sez. III, 8 ottobre 1990, n. 9873, Panzano c. Grasso.*

e) Gravità dell'inadempimento

Poiché le locazioni soggette all'art. 42 L. n. 392/78 sono a tutti gli effetti contratti di locazione ad uso diverso, pur se «destinati a particolari attività», ai fini risolutivi del rapporto non è applicabile l'art. 5 della stessa legge n. 392 (in tema di predeterminazione della gravità dell'inadempimento), bensì il combinato disposto degli artt. 1453 e 1455 c.c..

** Trib. civ. Modena, 29 novembre 2006, Montanari c. Circolo Sociale Mamo ed altri.*

In tema di risoluzione per inadempimento di locazione ad uso non abitativo, per la quale non trova applicazione l'art. 5 della legge n. 392 del 1978 sulla predeterminazione legale della gravità dell'inadempimento, nel caso di morosità nel pagamento del canone (e degli oneri accessori), non può reputarsi automaticamente sussistente la gravità sol perché l'inadempimento incide su una delle obbligazioni primarie scaturenti dal contratto, dovendosi invece accertare la gravità in concreto, cioè l'idoneità a ledere in modo rilevante l'interesse contrattuale del locatore, a sconvolgere l'intera economia del rapporto e a determinare un notevole ostacolo alla prosecuzione del medesimo.

** Cass. civ., sez. III, 12 maggio 1999, n. 4688, Gi.Ma.Gi. sas c. Romano.*

In seguito all'entrata in vigore della legge 392/78, la valutazione dell'importanza o gravità dell'inadempimento in relazione all'interesse del locatore insoddisfatto, non è più rimessa - ai fini della risoluzione del rapporto - all'apprezzamento discrezionale del giudice, bensì predeterminata legalmente e cioè mediante previsione di un parametro legale ancorato a due elementi rigidi: l'uno d'ordine quantitativo, afferente al mancato pagamento di una sola rata del canone o, trattandosi di oneri accessori, superiore a due mensilità del canone; l'altro d'ordine temporale, relativo al ritardo consentito o tollerato. Quanto al mancato pagamento degli oneri accessori non può essere più seguito l'indirizzo giurisprudenziale formatosi sotto la previgente normativa vincolistica ed in base alla quale l'omesso pagamento degli oneri accessori giustificava la risoluzione del rapporto locatizio soltanto in caso di rilevante e reiterata gravità dell'inadempimento, cioè in casi eccezionali ed anormali, fermo restando per il conduttore il potere di paralizzare la domanda di risoluzione del locatore con l'eccezione di inadempimento per non avere ottenuto dal locatore medesimo l'indicazione specifica delle spese condominiali e non aver potuto esercitare la facoltà di prendere visione dei relativi documenti giustificativi.

** Cass., sez. II, 10 agosto 1982, n. 4490, Caccialupi c. Brundo.*

Gli artt. 5 e 55 della legge n. 392 del 1978 (cosiddetta dell'equo canone) hanno introdotto relativamente alla gravità dell'inadempimento predeterminata ex lege, alla possibilità della sanatoria ed alla concessione del termine di grazia, un'equiparazione fra canone di locazione ed oneri accessori con la conseguenza che anche la morosità per soli oneri accessori può essere dedotta in giudizio con lo speciale procedimento di convalida ex art. 658 c.p.c.

** Cass., sez. III, 18 aprile 1989, n. 1835, Masi c. Jacomussi.*

La disposizione contenuta nell'art. 5 della legge n. 392 del 1978, che ha predeterminato la gravità dell'inadempimento ai fini della risoluzione del contratto di locazione, è dettata per il tipo contrattuale della

locazione ad uso abitativo e non è estensibile al tipo contrattuale della locazione per uso diverso dall'abitazione, rispetto al quale resta operante il criterio della non scarsa importanza dell'inadempimento stabilito dall'art. 1455 c.c. In siffatto tipo di locazioni nulla impedisce, poi, che il mancato pagamento del canone, pur ponendosi in contrasto con una delle obbligazioni principali del conduttore, possa, per il concorso di determinate circostanze, da apprezzare discrezionalmente dal giudice di merito, essere valutato ai sensi dell'art. 1455 c.c., come un inadempimento di scarsa importanza, come tale non idoneo a provocare la risoluzione.

* *Cass. civ., sez. III, 4 agosto 2000, n. 10239, Mantia c. Lo Gioco, in Arch. loc. e cond. 2000, n.5.*

L'art. 5 della L. 27 luglio 1978, n. 392 sulla «predeterminazione» della gravità dell'inadempimento, ai fini della risoluzione del rapporto, correlandosi alle peculiari regole sulla determinazione del canone dettate per le locazioni ad uso abitativo, non può essere applicato alle locazioni non abitative, la cui disciplina non richiama la disposizione del citato art. 5; alle predette locazioni non abitative è, invece applicabile l'art. 55 della stessa legge, relativo alla possibilità di sanare la mora, che, benché inserito nel complesso di norme dettate per le locazioni abitative, prevede una disciplina limitatrice della risoluzione del contratto che, per la ratio che la ispira, è di carattere generale e rientra, per di più, tra le disposizioni processuali richiamate in tema di locazioni non abitative dagli artt. 42 e 74 della L. n. 392 del 1978.

* *Cass. civ., sez. III, 29 maggio 1995, n. 6023, Maniccia c. Altomare.*

In tema di locazione di immobili urbani, l'art. 5 della legge n. 392 del 1978, sulla «predeterminazione» della gravità dell'inadempimento al fine della risoluzione del rapporto, non è direttamente applicabile alle locazioni di immobili destinati ad uso diverso dall'abitazione; il criterio legale dettato da tale disposizione normativa può però essere tenuto in considerazione come parametro di orientamenti per valutare in concreto, a norma dell'art. 1455 c.c., se l'inadempimento del conduttore sia stato o non di scarsa importanza.

* *Cass. civ., sez. III, 4 febbraio 2000, n. 1234, Cacciapuoti c. Cuccurullo.*

Non hanno carattere vessatorio le clausole riproduttive del contenuto di norme di legge; pertanto, non può considerarsi vessatoria la clausola risolutiva espressa inserita nel contratto di locazione di immobili urbani per uso non abitativo e riferita all'ipotesi di inosservanza del termine di pagamento dei canoni, in quanto riproduce il disposto dell'art. 5 della legge 27 luglio 1978 n. 392.

* *Cass. civ., sez. III, 14 gennaio 2000, n. 369, Grandi Magazzini Ellesse di Luigi Sicilia & C. Sas c. Colfin Spa.*

f) Locazioni ad uso diverso dall'abitativo

Il disposto dell'art. 5 della legge n. 392 del 1978, per il quale il mancato pagamento del canone costituisce motivo di risoluzione del contratto di locazione, ai sensi dell'art. 1455 c.c., soltanto se siano decorsi venti giorni dalla scadenza prevista - operando così una predeterminazione legale della gravità od importanza dell'inadempimento sottratta alla valutazione discrezionale del giudice - trova applicazione anche con riguardo alle locazioni di immobili destinati ad uso diverso da quello abitativo, stante il richiamo anche operativo della disciplina dell'art. 55 della citata legge per l'istituto della sanatoria della morosità applicabile ad ambedue le categorie di locazioni.

* *Cass., sez. III, 23 novembre 1987, n. 8605, Cappuzzello c. Vella.*

Nel regime ordinario delle locazioni urbane fissato dalla legge n. 392 del 1978, la disciplina di cui all'art. 55, relativa alla concessione di un termine per il pagamento dei canoni locatizi scaduti e per la sanatoria del relativo inadempimento, non opera in tema di contratti aventi ad oggetto immobili destinati ad uso diverso da quello abitativo. Il legislatore, difatti, nel dettare la disciplina della sanatoria in questione, non si è limitato a prevedere - in genere - che il conduttore convenuto per la risoluzione del contratto possa evitare tal effetto pagando, nell'ultimo termine consentitogli, tutto quanto da lui dovuto per canoni, oneri ed accessori, ma ha limitato la portata della sua previsione al solo ambito delle ipotesi di inadempimento da morosità descritte e prese in considerazione dall'art. 5 della stessa legge, di tal che è la stessa disposizione di cui all'art. 55 - la quale risulta inclusa tra quelle di natura processuale, di per sé inidonee a dilatare l'ambito di applicazione di una norma di natura sostanziale - a limitare il proprio ambito di applicazione alle sole locazioni abitative.

* *Cass. civ., sez. III, 31 maggio 2010, n. 13248, Ricciardi c. Ariano.*

g) Oneri accessori

In tema di locazione, il mancato pagamento del canone anche per una sola mensilità giustifica la risoluzione del contratto, giusta disposto dell'art. 5 della legge 392/78, senza che tale norma possa considerarsi incostituzionale (per contrasto con l'art. 3 della Carta fondamentale) alla luce di una pretesa disparità di trattamento sancita dal legislatore con riferimento all'ipotesi di mancato pagamento degli oneri accessori, ipotesi equiparata, agli effetti della risoluzione, al mancato pagamento del canone, ma diversamente disciplinata quanto all'importo (che deve risultare superiore a quello di due canoni). Il canone di locazione, difatti, ponendosi in rapporto di corrispettività con la prestazione del locatore, integra, con quest'ultima, la causa (onerosa) del contratto, mentre gli oneri accessori (che costituiscono un mero rimborso spese anticipate dal locatore) sono del tutto fuori dal sinallagma contrattuale (cui appaiono, per vero, solo indirettamente riferibili), così che il mancato pagamento degli stessi determina un vizio funzionale della causa negotii soltanto quando l'importo non pagato sia talmente elevato da alterare apprezzabilmente l'equilibrio delle reciproche prestazioni, sopprimendo l'interesse oggettivo del locatore alla prosecuzione del rapporto.

* *Cass. civ., sez. III, 21 dicembre 1998, n. 12769, Londi c. Martocchia.*

In tema di risoluzione per morosità del contratto di locazione di immobile urbano, la mancata corresponsione, da parte del conduttore, dell'aggiornamento Istat del canone, in difetto dell'accertamento giudiziale di illegittimità della clausola contrattuale che lo prevede, ove protratta per lungo tempo con conseguente alterazione dell'equilibrio sinallagmatico, configura un inadempimento idoneo a giustificare la risoluzione del contratto a nulla rilevando il mero convincimento del conduttore di non dovere detta maggiorazione.

* *Cass. civ., sez. III, 17 luglio 1991, n. 7934, Gaetani c. Pasquazi.*

h) Prolungamento del termine di tolleranza

La circostanza che il ritardo nel pagamento del canone e degli oneri accessori abbia acquistato rilevanza (ai fini della risoluzione del contratto), per il decorso del termine di cui all'art. 5 L. n. 392/1978, in giorni di fine settimana in cui le banche sono chiuse, non può avere la conseguenza di prolungare detto termine di tolleranza, posto che la previsione di cui al citato art. 5 costituisce un'eccezione alla regola dettata dall'art. 1455 c.c. secondo cui l'inadempimento può dare causa alla risoluzione del contratto solo quando esso sia di non scarsa importanza.

* *Trib. civ. Milano, 9 luglio 1998, n. 8397, Fontanesi c. Borgogni, in Arch. loc. e cond. 1999, 285.*

i) Valutazione discrezionale del giudice

A seguito dell'entrata in vigore della legge 27 luglio 1978, n. 392, la valutazione, quanto al pagamento del canone, della gravità e dell'importanza dell'inadempimento del conduttore in relazione all'interesse del locatore insoddisfatto, non è più rimessa all'apprezzamento discrezionale del giudice, ma è predeterminata legalmente mediante previsione di un parametro ancorato - ai sensi degli artt. 5 e 55 della stessa legge (non abrogati dalla successiva legge 9 dicembre 1998, n. 431) - a due elementi: l'uno di ordine quantitativo afferente al mancato pagamento di una sola rata del canone o all'omesso pagamento degli oneri accessori per un importo superiore a due mensilità del canone; l'altro di ordine temporale relativo al ritardo consentito o tollerato, fermo restando, tuttavia, ai fini della declaratoria di risoluzione del contratto, il concorso dell'elemento soggettivo dell'inadempimento costituito dall'imputabilità della mora debendi a dolo o colpa grave del debitore. (Nella specie, la S.C., sulla scorta dell'enunciato principio, ha confermato la sentenza impugnata con la quale era stata esclusa la sussistenza del dolo o della colpa a carico del conduttore, ravvisandosi nel comportamento di quest'ultimo un'offerta non formale della prestazione, avendo provveduto al pagamento del canone con vaglia postale secondo gli accordi, rilevando la correttezza della motivazione con la quale il giudice di merito - con un congruo accertamento di fatto - aveva valutato, ai fini della mancanza del dolo e della colpa, le dichiarazioni dell'ufficiale postale prodotte agli atti, per cui la presunzione di colpa risultava stata superata dalla prova contraria).

* *Cass. civ., sez. III, 11 aprile 2006, n. 8418, Rosselli Del Turco c. Pegini.*

Il mancato pagamento del canone di locazione, decorsi venti giorni dalla prevista scadenza, costituisce, ai sensi dell'art. 5 della L. n. 392 del 1978, motivo di risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1455 c.c., senza

che il giudice possa compiere una valutazione discrezionale dell'importanza dell'inadempimento, che è operata ex lege; tuttavia a norma dell'art. 55 della citata legge è consentito al conduttore, in deroga al disposto di cui all'ultimo comma dell'art. 1453 c.c., di evitare la risoluzione versando alla prima udienza, o nel termine assegnatogli dal giudice, l'importo dei canoni scaduti, maggiorato degli interessi legali e delle spese processuali liquidate.

* Cass., sez. III, 17 aprile 1987, n. 3791, *Grisolia c. Pepino*.

Con l'art. 5 della legge n. 392 del 1978 cosiddetta dell'«equo canone» il legislatore ha effettuato una valutazione dell'importanza dell'inadempimento del conduttore nel pagamento del canone locatizio (o degli oneri accessori) ai fini della risoluzione del contratto, escludendo il potere discrezionale del giudice di cui all'art. 1455 c.c., con la conseguenza che, ove il ritardo nel pagamento si protragga per un periodo inferiore a venti giorni dalla scadenza prevista - ovvero la somma dovuta per oneri accessori non superi l'importo di due mensilità del canone - l'inadempimento, pur sussistente, è di scarsa importanza per una valutazione operata dal legislatore e non comporta, ai sensi dell'art. 1455 c.c. richiamato dallo stesso art. 5, la risoluzione del contratto.

* Cass., sez. III, 16 luglio 1986, n. 4598, *Salvaggio c. De Luca*.

L'art. 5 della legge n. 392 del 1978 - per il quale il mancato pagamento del canone decorsi venti giorni dalla prevista scadenza, ovvero il mancato pagamento degli oneri accessori nel termine previsto, quando l'importo di essi superi quello di due mensilità del canone, costituisce motivo di risoluzione del contratto, ai sensi dell'art. 1455 c.c. - non consente al giudice una valutazione dell'importanza dell'inadempimento che è effettuata in via automatica dalla stessa norma, anche nel caso di inadempienza parziale, senza che incida l'eventuale fondatezza dell'eccezione relativa alla misura del canone, qualora il conduttore abbia omesso di versare l'importo del canone non contestato.

* Cass., sez. III, 21 agosto 1985, n. 4474, *Marzocca c. De Pergola*.

j) Simulazione della destinazione d'uso

Anche nell'ipotesi di dissimulazione di un contratto di locazione di un immobile ad uso abitativo, con un'apparente finalità «ad uso studio», fino all'accertamento giudiziale dell'illegittimità della pattuita misura del canone il conduttore non può sospendere - e per più mensilità - il relativo pagamento senza incorrere in colpevole inadempienza, alternativa del sinallagma contrattuale e, come tale, legittimante la proposizione da parte del locatore di domanda risolutoria del vincolo negoziale.

* Corte app. civ. Potenza, 17 febbraio 2003, n. 39, *Valvano c. D'Errico ed altra*, in *Arch. loc. e cond.* 2003, 661.

RASSEGNA TEMATICA DI GIURISPRUDENZA LOCATIZIA E CONDOMINIALE

Con la collaborazione della redazione dell'*Archivio delle locazioni e del condominio* e della Casa editrice *La Tribuna*.

Ulteriore giurisprudenza nonché approfondimenti vari sono consultabili nella sezione [**Banche dati CONFEDILIZIA.**](#)